

賣地大豐收 開倉抗疫有彈藥

今年土地收入逾1400億 料創歷史新高

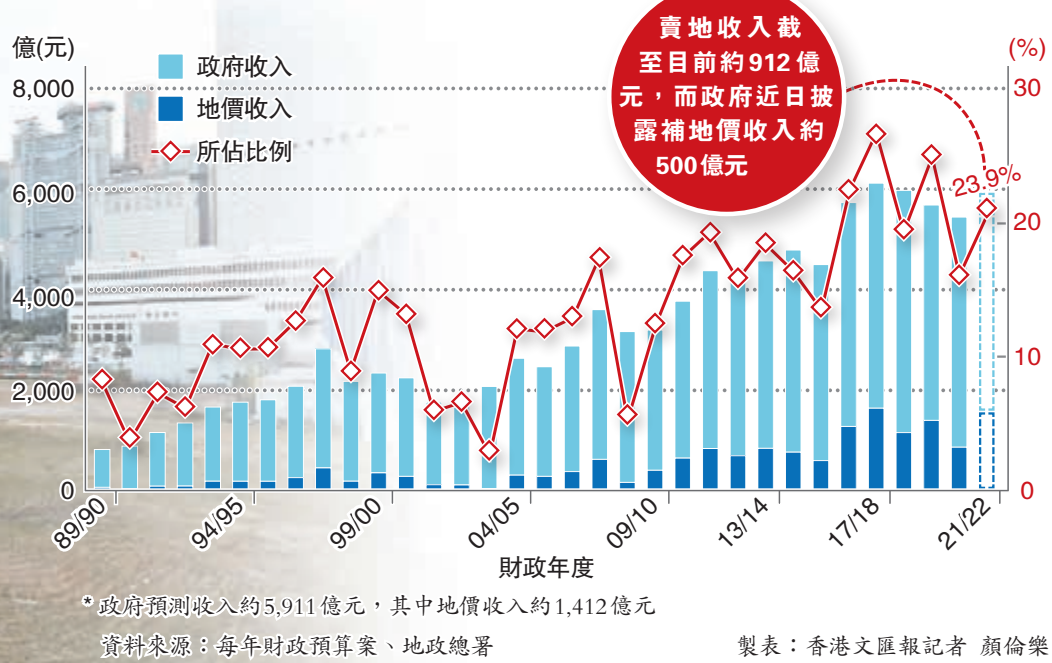


財爺即將公布財政預算案，本財年賣地收入大增，料能為本港應對第五波疫情提供充足彈藥。香港文匯報統計，政府本財年迄今賣地收入約1,412億元，有機會為歷來次高，僅少於2017/18年度的紀錄。本財年賣地收入「水浸」，應歸功中環海濱道地皮，僅該地皮就進賬508億元。撇除這個特殊收入，年度賣地收入約900億元，按年升幅不多。值得注意的是，本財年賣地收入中約500億元來自補地價項目，真正來自官地的收入進賬比例不多，由於目前滾存住宅土地只有8幅，涉及僅2,600伙，下年度土地供應能否持續相信頗具挑戰。

◆香港文匯報記者 顏倫樂



賣地收入佔庫房收入比例



◀本財年賣地收入爆升，主要原因是政府售出中環海濱道的「地王」級別土地，成交價高達508億元。資料圖片

政府2月23日將公布新一份財政預算案，當中土地收入估計會是亮點之一。香港文匯報翻查地政總署資料，本財年截至目前，單計出售官地的收入已高達約912億元，而財政司司長陳茂波近日在接受電台訪問時，曾披露本財年發展商補地價改變土地用途的收入已有約500億元，兩者相加後，香港文匯報推算本財年政府賣地收入約1,412億元以上，較原來預測的976億元大增44%。

中環「地王」拉高賣地收入

翻查資料，本財年賣地收入已超過2019/2020年度的1,406億元，並將會是繼2017/18年度錄得1,636億元賣地收入後的4年高位，創下歷史新高。陳茂波曾指，由於本年度政府收入較預期高，有資源在疫情下盡量支援市民及中小企，「但都不可以使大」。「不可以使大」的背後，或許是政府意識到賣地收入增加的情況未必能持續每年出現。據了解，本財年賣地收入之所以爆升，主要原因是政府售出中環海濱道3號地皮，這幅「地王」級別的土地最終由恒地投得，成交價高達508億元，佔年度賣地收入約36%。而補地價收入的上升，亦因為個別大型項目完成補地價所致，並不會每年出現，需知道本財年補地價單位約1.3萬伙，較政府去年初預測的3,310伙足足多了近3倍。

公私營房屋均「頭輕尾重」

特首於去年施政報告中，提到有關私人住宅供應的部分，內容只簡單提到未來10年會有170公頃土地，透過賣地及鐵路物業提供10萬伙住宅單位（未計市建局及私人發展項目），反而更多著墨於過渡性房屋及公營房屋等部分，然後再大篇幅講述政府如何加快釋放土地，這些都顯示「頭輕

尾重」的現象不只出現在公營房屋，私人住宅供應亦如是。

同時，本年度政府滾存的住宅土地只有8幅，涉及2,590伙，屬近年偏少水平。由於土地儲備捉襟見肘，業界預料下財年政府可動用的官地供應仍然有限。香港大學房地產及建設系客座副教授張聖典接受香港文匯報訪問時估計，來年政府推地仍要倚賴港鐵及市建局，加上私人重建及發展項目去「湊數」。而因為市區土地數量減少，不少新發展區土地逐漸成熟，相信土地供應未來會側重新界區。

未來土地供應聚焦新界

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚亦提到，未來私人土地供應庫相信會集中新界地區，如果政府簡化程序進展順利，則有望有更多補地價項目供應，市區土地來源相信較大比例會來自市區重建項目及公務員合作社項目，啟德亦有部分商業地改劃住宅。他亦提到本財年賣地收入上升的原因在於中環海濱「地王」售出，下年度則視乎灣仔北重建項目（包括灣仔政府大樓、入境處大樓及稅務大樓）是否趕及招標，估值亦達數百億元。戴德梁行董事及香港研究部主管陳健琦曾估計，在「北都區」及其他大型基建項目未正式落實之前，估計政府手頭上可即時動用的土地資源已經不多。而萊坊董事、大中華區研究及諮詢部主管王兆麒近日亦指出，官地拍賣住宅供應量方面未如理想，過分依賴「一鐵一局」，預計2024/25年後供應會是一大問題。

啟德商地改劃住宅 成供應「白武士」

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）本財年官地賣出數量為歷年最少，主要供應為「一鐵一局」，政府快將公布新一年度賣地計劃，除滾存土地外，估計去年進行改劃後，由商業地變作住宅用途的5幅啟德用地亦可能會放入賣地表內，涉及6,000伙，或能一解政府燃眉之急。有測量師表示，雖然本港樓市短期仍受疫情影響，但相信疫情終將過去，今年賣地成交價未必受太大影響，但對商業地前景仍然悲觀，規模較大的商業地，如果位置並不理想，流標風險仍然相當大。本年度政府滾存的住宅土地只有8幅，涉及2,590伙，新界區分布在屯門、荃灣、葵涌、大嶼山一帶，港島區亦尚有三幅細地供應，九龍則未見有滾存土地。不過，政府去年初曾提到，將會改劃5幅啟德商業用地作住宅，並於

去年10月諮詢區議會，估計提供6,000伙，分布在前北面停機坪用地及跑道區，當中包括過去曾流標的啟德商業用地，相信政府會撥出6,000伙中部分土地入下年度賣地表。

今年新界地價料橫行

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚表示，雖然目前香港疫情嚴峻，但對賣地市場相信未必有太大影響，因為始終投地後到真正發售，可能需時3到5年，目前疫情已到第五波，相信疫情很快便到尾聲，再加上近月新盤銷情理想，反映市場需求仍然存在，目前樓市低迷原因，更大程度是防疫措施影響市民出外買樓，但只要疫情受控，購買力就會重新浮現。他仍然看好今年新界地價，料受到

「北部都會區」概念刺激，加上基建發展等因素，對地價均有正面作用。不過，由於去年新界區地價已升至一個較高水平，而目前新界區樓價仍未跟得上，需要時間消化，未來一段時間新界區樓價相信未能追上市區，或只能追平市區樓價，這種情況下亦制約新界區地價升幅，故相信今年新界區地價與去年水平相若，應會橫行。

商地仍存在流標風險

但對於商業地，其看法則與住宅地截然不同，張翹楚指出商業地要由疲弱去到復元需要時間，由於大部分商業物業均是以投資性質長期持有，租金下跌時，售價亦會受到影響。目前滾存在賣地表內的土地，還有兩幅啟德商業地，樓面分別約142萬及約247萬方呎，都屬相當有規模用地，但在他看來均有一定流標風險，因商業地回本期長，疫情下增加商業地投資風險。而東九龍供應量大，項目投資額亦龐大，政府與發展商之間出價會有較大出入，他建議該兩幅地的用途亦可作出調整，或可以劃出部分作住宅用途，否則未來推出時流標風險仍相當高。香港大學房地產及建設系客座副教授張聖典指，只要港府大方向正確，背靠祖國，經濟自然欣欣向榮，目前未見到發展商對後市有太大顧慮，反而息口轉變或有影響，長遠仍然睇升地價走勢。他亦提到新界地價走勢，相信基建帶動下仍被看好，尤其去年古洞地價的攀升，已反映了日後的發展潛力，亦已給了市場一個指標。

目前滾存於賣地表之土地

項目	可建樓面 (方呎)	市場估值 (億元)	每呎樓面地價 (元)
灣仔皇后大道東第269號	99,056	16.52	16,675
葵涌荔崗街	250,457	26.05	10,400
屯門第48區青山公路——掃管笏段	1,046,046	83.66	7,998
住宅官地			
西半山醫院道	44,355	9.76	22,000
堅尼地城西寧街及域多利道	51,444	9.52	18,500
大嶼山長沙東涌道對出	57,695	6.92	12,000
大嶼山長沙海沙徑	42,927	3.43	8,000
荃灣寶豐路	316,462	28.48	9,000
非住宅官地			
啟德第4D區2號地盤商業/酒店地	2,469,262	135.81	5,500
啟德第2A區1號地盤商業地	1,420,422	85.23	6,000

估值來源：泓亮諮詢及評估
製表：香港文匯報記者 顏倫樂

「標準金額」補價擴至全新界 加快拓地增房屋供應

香港文匯報訊（記者 黎梓田）香港住屋問題一直困擾本港社會各個階層，覓地建屋、開發新發展區、市民能否住大點、住好點等等成為政府重中之重的任務。多個機構和相關學會就新一份預算案發表前夕提出參考意見，其中香港測量師學會就提出建議，包括土地、房屋、人才等範疇，以加強本港將來開發土地以及增加房屋供應之能力。

首先在土地政策方面，香港測量師學會認為，政府應盡快使用「標準金額」補地價機制以改變新界農地之土地用途現時契約修訂及換地的申請程序冗長，延誤房屋供應，而當中私人土地改變土地用途的相關申請，更將成為未來樓面空間及住宅單位供應的重要來源。「標準金額」補地價機制擴闊至所有新界農地，以加快契約修訂及換地的申請處理時間。

擴「港人首次置業先導計劃」範圍

房屋政策方面，學會建議政府擴闊政府與市區重建局合作的「港人首次置業先導計



◆香港測量師學會建議擴闊「港人首次置業先導計劃」範圍，以助更多首次置業人士。資料圖片

劃」之範圍，以資助更多首次置業人士。計劃內的單位應只限於通過指定政府部門轉售予首次置業之本地香港人士，於出售時只可售回予政府，讓合資格人士可以購買。

「北都」「明日大嶼」需大量測量人才

學會補充，價格應直接與「港人首次置業先導計劃」之樓宇建築工程成本掛鉤，而不是參考和依從本地相關物業市場買賣價之趨勢而作售價。這樣既可以避免資助房屋在補價後因出售至公開市場而減少資助房屋之數量，也可以避免售賣資助房

屋人士有雙重優惠。

人才方面，在未來數年，「北部都會區」及「明日大嶼」將會同時發展，意味着未來需要大量測量業人才投入工作。學會建議為測量業增加人手，在短期策略上，政府應增撥資源加快處理專門的技術問題，包括外判部分工作予私人市場上的專業人士，以應付龐大的工作量。在長期策略上，應增加本地測量學系之學額及資源，以培育更多人才，配合未來土地、房屋及基建發展的龐大需求。

另外，香港房屋經理學會會長余珍表示，城市數碼轉型為大勢所趨，現時本港部分舊區及偏遠地區，網絡供應商往往因成本效益問題而卻步，以至這些地區嚴重缺乏光纖及發射站等設施，整體拖慢香港數碼轉型的步伐。所以該會也建議政府在新一份預算案中，應為香港的5G基建項目訂立長遠及整全方案，牽頭填補網絡真空地區，也為物業管理行業的創新科技研發及裝置引入及提供更多相關的基金或資助，配合加快5G基建等。

業界籲積極應用「一地多用」

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）財政預算案快將公布，由於本港土地短期供應不足，不少業界都拋出增加短期供應的建議，其中「一地多用」政府已提出多時，但實際採用這種方法的地皮仍然不多。泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚建議更廣泛應用在公共設施地皮上，例如巴士站及電車總站等，另亦有民間智庫建議簡化規劃程序，加快實施延伸「標準金額」補地價先導計劃至新界新發展區，加快開發新市鎮等。

張翹楚指，不少港鐵新鐵路仍在研究，而市建局項目亦一直減少，臨近財政預算案，如何增加短期供應成為政府急需面對的問題。他建議「一地多用」應該要更廣泛應用，例如巴士廠、電車廠等，可研究如何重新配置，例如下面做巴士站，上面建住宅，並提到荔枝角寶輪街、月輪街附近的巴士站與港島區電車總站等，都可以重新考慮及審視。

團結基金提23建議增供應

早前團結香港基金發表報告，直言2021至2025年市場合共只有約18萬個公私營房屋單位落成，不足以彌補過去

供應缺口和滿足未來發展需求，目前市場已拖欠12萬個公私營房屋單位。要填補供應缺口，總共需要30萬個單位，即年均6萬伙。而2026至2030年間預計約23萬個公私營房屋單位落成，基金會呼籲政府訂立目標，提出23項建議，希望透過拆牆鬆綁、精簡程序，把當中12萬個單位提前到2025年或之前落成。

23項建議中，基金會認為新發展區的規劃進度加快相當重要，建議政府同步展開各期數的詳細設計、收地及土地平整工作。基金會亦希望政府加快土地契約修訂程序，政府應訂立修改地契申請的審批制度，並研究延伸「標準金額」補地價制度至所有新界農地。另外，又提出政府應重新參考「私人機構參建居屋計劃」的做法，善用市場力量提高發展效率。

報告亦提出應增加新界區發展密度，提到目前新界的最高容許發展密度限制明顯低於港九市區，認為政府必須棄「中環視角」，重新研究特別是港深邊境地區的地積比率，適當地提高發展密度。另亦建議政府盡快科學地審視所有綠地的生態價值，並檢討綠地的合理比例。